

26064.
Revista

de

Ciencias Económicas

PUBLICACION MENSUAL DE LA

Facultad de Ciencias Económicas, Centro de Estudiantes
y Colegio de Graduados.

La Dirección no se responsabiliza de las afirmaciones, los juicios y las doctrinas que aparezcan en esta Revista, en trabajos suscriptos por sus redactores o colaboradores.

DIRECTORES:

Dr. Nicolás A. Avellaneda

Por la Facultad

Néstor B. Zelaya

Por el Centro de Estudiantes

Juan José Silva

Por el Centro de Estudiantes

REDACTORES:

Dr. Alejandro M. Unsain

Dr. Jorge Cabral

Por la Facultad

Juan B. Courbet

Armando Luis Raggio

Por el Centro de Estudiantes

Luis Moreno

Eugenio A. Blanco

Por los Graduados

ADMINISTRADOR: **Bernardo J. Matta**

Año XI

Enero-Febrero de 1924

Serie II. N^{os.} 30-31

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
CHARCAS 1835
BUENOS AIRES

Información Económico-Financiera

I. — NACIONAL

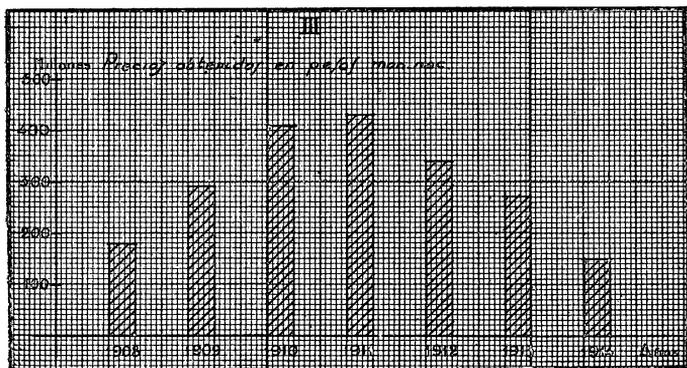
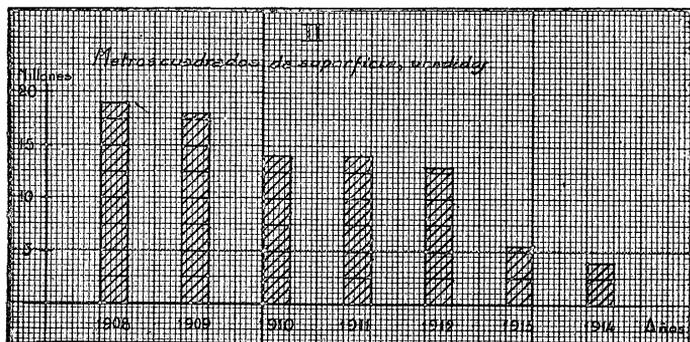
Valor de la propiedad urbana de la Capital durante el período 1908-14

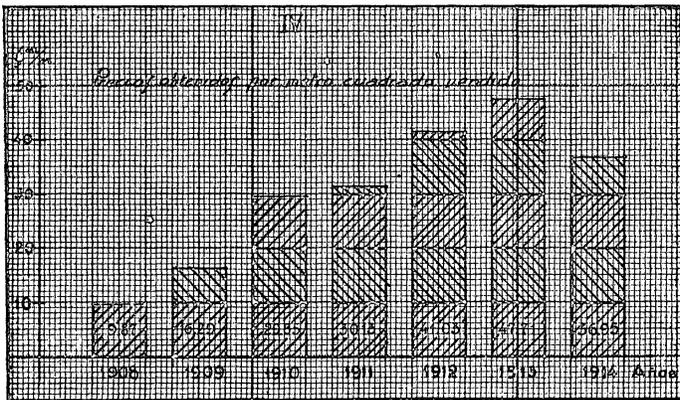
El esfuerzo humano puede objetivarse en la propiedad de la tierra y como derecho individual que es, fundamenta tal propiedad. El esfuerzo ahorrado es capital; el ahorro individual a su vez, entonces, determina la radicación del hombre al suelo mediante el derecho de propiedad, radicación que aumenta con los alicientes que existan. La variación de los precios en el mercado de inmuebles tiene pues una relación directa con la oferta de capitales.

En su faz lucrativa, el capital marcha paralelamente a la población. Idénticas circunstancias, múltiples y complejas, orientan la distribución de ambos y al querer evidenciar las variaciones experimentadas en los precios de los inmuebles urbanos durante el período 1908-14, debemos observar el error económico que presenta la distribución de nuestra población. De ahí el gran número de transferencias realizadas en la Capital Federal, mientras las provincias y los territorios nacionales, anotan, en relación con su capacidad productiva, un porcentaje inapreciable.

Los datos estadísticos sintéticos que sobre el particular se verán más abajo, carecen de los detalles que la ciencia estadística exige y que no podemos establecer debido a la deficiencia con que han sido confeccionados y por consecuencia a la incompletabilidad con que nos los presenta la Dirección de Estadística Municipal. Recién, hace unos días, fué sometido a la aprobación de la Intendencia el plan de modificaciones que piensa introducir en el Boletín Mensual de Estadística que publica la Comuna. Era impostergable su ampliación incluyendo nuevos cuadros que llenen los fundamentales y diversos propósitos de la estadística, ya sea en cuanto a la misión de difundir el conocimiento de interesantes cuestiones, con beneficio para la cultura general, y como elemento de propaganda nacional, por la distribución que del Boletín se hace en el extranjero; ya en cuanto a su objeto de suministrar los elementos que sirvan de base para elaborar fecundas iniciativas tendientes a la solución de problemas de orden social, económico, científico, etc.

Tales deficiencias, sin embargo, no nos impiden presentar gráficos que evidencien síntomas notables de la crisis del año 1913 en las varia-





ciones experimentadas por el valor de la propiedad urbana de la Capital Federal. Para ello, creemos cumplimentar nuestra finalidad consignándolos a partir del año 1908.

La movilidad de la propiedad, obedece a necesidades de expansión exigidas por el aumento siempre creciente de la población. Influyen en ella notablemente, los *hombres de negocio*, que encuentran en esas continuadas transferencias un procedimiento rápido y seguro para obtener grandes ganancias. Después, el obrero y el empleado ahorrativo, en su afán de tener habitación propia, vigorizan esas operaciones y dan realce a la expansión territorial de la Capital. Es justamente en las circunscripciones más retiradas del centro de la ciudad, donde el número de transacciones sobre transferencias de inmuebles es mayor. En las circunscripciones Balvanera Sud y Norte, Concepción, Monserrat, San Nicolás, Socorro, los inmuebles negociados, no han pasado en ninguno de los años que consideramos de 300, mientras que en las restantes como Vélez Sársfield, Flores, San Bernardo, Belgrano, Palermo, han llegado a venderse hasta 5000 inmuebles. Esto fué la consecuencia de causas naturalmente explicables como ser:

1.º Invertido el capital en bienes raíces situados en parroquias centrales obteniendo elevadas rentas, se prefería mantener los inmuebles con la doble ventaja que proporciona una renta segura y siempre creciente, y la mayor valorización, también siempre segura y creciente, que se operaba mediante el portentoso desarrollo de la Capital. Es muy cierta entre nosotros, aquella frase gráfica, profunda en su concepto: "maravilla, el acumular años sobre la tierra".

2.º Los medios de comunicación perfeccionados, permiten al obrero tener su vivienda fuera del radio de sus actividades.

3.º La población de esta ciudad aumentaba en proporciones que no guardan relación con las leyes del crecimiento regular.

Explicase así, como a pesar de haber aumentado los precios unitarios, han disminuído los montos globales: gráfico III.

Observamos en los gráficos I y II que si aumentan hasta 1910 el número de propiedades vendidas para luego disminuir, en cambio, su superficie es siempre decreciente. Acoplados a estos, el cuadro III que

señala el año 1911 como aquel en que el monto de las transacciones ha sido mayor, notamos, entonces, que debe haber cierto aumento en los valores unitarios. Efectivamente, si hallamos el precio por metro cuadrado, vemos —gráfico IV— una continuada valorización hasta un máximo en 1913; luego, rápido descenso.

Debe al interpretar ese gráfico, tener en cuenta que hay, sin embargo, circunscripciones que marcan un máximo en 1911, como Concepción, o en 1912, como Balvanera Norte, Monserrat, Pilar, etc.

Por otra parte, fácil es advertir que si en la Capital Federal, desde 1908 a 1913, el precio unitario casi se ha quintuplicado, hay circunscripciones donde apenas se ha duplicado, Monserrat, o triplicado, Belgrano, o solo aumentado una vez y media, Santa Lucía. Al contrario, otras hay, en las que se ha casi sextuplicado, Pilar, o aumentado cerca siete veces, San Bernardo, y hasta de ocho veces su valor de 1908, como Vélez Sársfield.

Los precios unitarios por metro cuadrado que han experimentado variaciones más o menos interesantes, son:

Circunscripción	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914
Vélez Sársfield.....	1.85	2.73	5.37	6.88	9.77	14.69	10.46
Santa Lucía.....	52.68	59.77	55.83	72.31	99.16	84.10	85.49
S. J. de Flores.....	13.26	11.98	23.94	32.45	40.—	34.66	39.62
Balvanera Norte.....	103.01	142.67	194.56	222.88	285.62	274.97	259.75
Concepción.....	74.61	108.78	129.41	176.66	159.10	154.30	128.85
Monserrat.....	179.85	200.17	292.19	312.30	381.88	361.30	237.10
San Nicolás.....	226.75	400.41	441.95	545.91	663.20	707.35	446.38
Belgrano.....	6.83	7.02	14.25	14.91	23.14	20.31	20.96
Palermo.....	14.34	23.20	31.65	43.99	57.41	55.43	35.04
Pilar.....	37.48	124.84	144.50	168.12	249.60	218.80	172.71
Capital Federal.....	Ven.	9.87	16.29	29.85	30.13	41.03	47.71
	Hip.	21.70	25.86	29.28	36.25	38.74	27.78

Las restantes presentaron los siguientes precios:

Circunscripción	1908	1913	Circunscripción	1908	1913
San Cristóbal Sud.....	12.07	34	San Juan Evangelista.....	39	71
San Carlos Sud.....	23	62	San Carlos Norte.....	26	61
San Cristóbal Norte.....	47	112	Balvanera Norte.....	75	146
Balvanera.....	89	192	San Bernardo.....	2	13
General Las Heras.....	31	84	Socorro.....	196	423

o sea, el aumento ha sido desde 1908 a 1913 para:

Vélez Sársfield.....	de	8,0	veces
San Cristóbal Sud.....	„	2,8	„
Santa Lucía.....	„	1,5	„
San Juan Evangelista.....	„	1,8	„
San José de Flores.....	„	2,6	„
San Carlos Sud.....	„	2,6	„

San Carlos Norte	„	2,3	„
San Cristóbal Norte	„	2,3	„
Balvanera Oeste	„	1,9	„
Balvanera Sud	„	2,1	„
Balvanera Norte	„	2,6	„
Concepción	„	2,0	„
Montserrat	„	2,0	„
San Nicolás	„	3,1	„
San Bernardo	„	6,5	„
Belgrano	„	2,9	„
Palermo de S. B.	„	3,8	„
Gral. Las Heras	„	2,7	„
Pilar	„	5,8	„
Socorro	„	2,1	„

Las actividades nacionales se han desarrollado con normalidad en el transcurso de los años anteriores a 1911 y las fuerzas económicas que han movido el organismo del país, han ejercido su influencia sin originar grandes desequilibrios, característicos en épocas de crisis, con las naturales perturbaciones que detienen el desarrollo y el progreso, y neutralizan el esfuerzo colectivo e individual.

Como con anterioridad hicimos notar, habiase en 1911 marcado cierto descenso en el monto total de los inmuebles transferidos y un aumento en los precios unitarios hasta llegar a ser elevadísimos en 1913. Fué quizás cierto ridículo atolondramiento, cierta tendencia desenfadada de más y más dinero, lo que ha llevado los precios a tan alto nivel, pero lo cierto es que, provocada la perturbación económica paralizase el mercado de inmueble y descenden los precios —gráficos II y IV—.

La faz inmobiliaria, entre nosotros, está tan vinculada con la comercial, que los trastornos en la una inciden sobre la otra. La inflación de valores experimentada por la propiedad raíz, trajo como consecuencia una restricción en los préstamos acordados contra garantía de inmuebles —gráfico VI—. Y bien sabido es hasta qué punto el crédito comercial está afianzado en el inmobiliario, para que no podamos señalar este hecho como una de las causales probables de aquella compresión.

El propietario argentino funda la valorización de sus bienes en el progreso social y obtiene sus beneficios de la continua rotación inmobiliaria. Los especuladores obedeciendo a la dinámica social, conciente o inconcientemente, por interés propio o egoísmo personal, son los propulsores de este movimiento. Actualizan el porvenir con excesiva confianza, y así fué que en 1913, cuando por fenómenos complejos y circunstancias diversas, que no es el momento de analizar, sobrevino la paralización en casi todos los órdenes de la actividad humana, repercutió ella, sensiblemente en el mercado de inmueble. Diríase que de improviso se ha experimentado una inversión del concepto que regía esta clase de operaciones. Eliminadas las diferencias entre el precio de venta y el precio de compra, se entregaba en garantía mayores superficies de las que se compraba por año —gráficos V y II— y llegados los vencimientos se produjeron las liquidaciones forzosas exigidas por el capital lucrativo.

ARMANDO L. RAGGIO.

II EXTRANJERA

Estado económico del Japón (1)

Comercio exterior

En el mes de enero de 1924:

Importación	209 millones de yens
Exportación	110 " " "
Exceso de la importación	99 millones de yens

Comparada con el mismo período del año pasado aumentó la exportación en hilado de seda, tejidos de algodón y de seda, como también la importación en maderas, hierros y aceros.

En la primera decena del mes de febrero se registró un exceso de importación por 56 millones de yens en los principales seis puertos (Yokohama, Kobe, Osaka, Nagoya, Moji y Nagasaki).

Mercado de cambio

Por haberse realizado en el día 13 de febrero los empréstitos en Norte América por 150 millones de dólares y en Inglaterra por 25 millones de libras esterlinas, los depósitos en el exterior se han fortificado y al mejorar el tipo de cambio aliviarán la desventaja de sus fondos en el exterior, principalmente para la compra de los materiales indispensables para la reconstrucción.

Situación del comercio en general

Desde el siniestro sísmico hasta fines del año pasado, la importación de los artículos que últimamente han sido exonerados de derecho alcanzó a la suma de 156 millones de yens. Se ve de una manera notable que sigue tomando incremento la congestión de mercaderías y aun cuando se discute mucho para que se rebajen los intereses bancarios a fin de no aumentar la circulación monetaria, la situación en general mejorará gradualmente, en vista de que están próximas a su término las franquicias aduaneras y que el Gobierno está activando la resolución del asunto de los seguros de incendio y la facilitación de grandes fondos destinados a reconstrucciones, organizando una conferencia económica del Imperio.

Las autoridades resolvieron, por el momento, restaurar el derecho de importación para trigos, etc., y prolongar la liberación para el arroz, hasta fines de julio.

Hilado de seda

Mercado en calma. La exportación en el mes de enero alcanzó a 19.500 fardos por Yokohama y 2.500 fardos por el puerto de Kobe. Empezó la inspección oficial de hilado en los dos puertos. Presentan bue-

(1) Información remitida por el Agregado Comercial a la Legación del Japón en esta ciudad.

na solución los problemas para resolver las dificultades originadas por la pérdida de hilado a raíz del último siniestro y el suministro de fondos para el corriente año, destinados a las hilanderías.

Hilado de algodón

Se cotiza alto. La exportación se encuentra inactiva por estar la China en la época de los festejos del nuevo año. En el mes de enero registró la producción 162.400 fardos y la exportación 10.300 fardos.

Arroz

Se cosechó 500.000 "Koku" menos que lo calculado anteriormente. El mercado está en calma por haberse realizado una buena cosecha en Corea.

Sulfato de amoníaco

La importación alcanzó el año pasado a 144.000 toneladas, registrando un aumento de 52.000 toneladas más que en el año 1922.

Porcelanas, lozas y artículos de bazar

La exportación estaba mejorando a la baja del cambio, pero por el momento el mercado se encuentra tranquilo.

Fósforos

La exportación del año pasado fué de 247.000 cajones, comparada con el año 1922, disminuyó un 24 %.

Está bien orientado el proyecto de fusión de las empresas.

Hierro y acero

La importación de estos artículos como materiales de reconstrucción, por el puerto de Kobe solamente, registra más o menos 160.000 toneladas en los últimos tres meses. Comparado con el mismo período anterior se nota un aumento de 90.000 toneladas. El mercado se muestra abarrotado.

Cemento

Existe un proyecto de aumento de la producción, de 10 millones de barricas. El aumento de la demanda para la reconstrucción se calcula más o menos en 4 millones de barricas. Se espera poder aumentar la exportación.

Transportes marítimos

El tonelaje de los vapores para viajes entre Norte América y el Japón, llegó a su más alto "record", registrándose 920.000 toneladas incluidos los "trampers" extranjeros.

Comienzan a ponerse en servicio en el Océano Atlántico los vapores extranjeros y se espera una mejora en la ruta indicada.

N. B. — La cotización actual da un valor de \$ 138.00 moneda nacional cada 100 yens.